

Số: 04/2025/TTr-BQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

TỜ TRÌNH SỐ 04

(V/v: Thuê đơn vị chuyên môn giám sát công tác bảo trì phần sở hữu chung có yêu cầu kỹ thuật, chuyên môn ngoài khả năng giám sát của Ban quản trị)

Kính gửi: HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

THƯỜNG NIÊN HIM LAM PHÚ AN NĂM 2025

Căn cứ pháp lý

- Theo Khoản 1 Điều 38 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây Dựng:

“Ban quản trị thực hiện giám sát hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trường hợp việc bảo trì có yêu cầu về kỹ thuật, chuyên môn mà Ban quản trị không có năng lực giám sát thì báo cáo Hội Nghị Nhà Chung cư quyết định thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực để giám sát..., **kinh phí thuê đơn vị tư vấn giám sát do các chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp**. Nội dung giám sát bao gồm: bảo trì thang máy, hệ thống điện, nước, xử lý chất thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy, các hệ thống khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư và các nội dung khác do Hội nghị nhà chung cư quyết định”.

1. MỤC ĐÍCH ĐỀ XUẤT

Nhằm đảm bảo an toàn, chất lượng kỹ thuật và tuân thủ quy định pháp luật, Ban Quản trị kính trình Hội nghị xem xét cho phép thuê đơn vị giám sát chuyên môn độc lập cho các hạng mục bảo trì quan trọng, có yếu tố kỹ thuật cao.

2. HẠNG MỤC BẢO TRÌ ĐƯỢC PHÉP THUÊ TƯ VẤN GIÁM SÁT

STT	HỆ THỐNG	HẠNG MỤC BẢO TRÌ SỬA CHỮA
1.	Hệ thống Phòng cháy chữa cháy (PCCC)	- Thay thế, sửa lỗi hệ thống báo cháy. - Đại tu hệ thống chữa cháy: bơm điện, động cơ Diesel, biến tần, đường ống chính, hệ foam tự động...
2.	Hệ thống Thang máy	- Thay mới thang máy. - Thay biến tần, motor, board mạch, cáp GOV, ray dẫn hướng, nút cabin, cứu hộ tự động...
3.	Hệ thống xử lý nước thải	Thay dây điện, bơm nước thải, bơm định lượng, hút bùn vệ sinh các bể, sửa hoặc thay tủ điều khiển.

STT	HỆ THỐNG	HẠNG MỤC BẢO TRÌ SỬA CHỮA
4.	Hạng mục xây dựng – kết cấu	• Chống thấm mặt ngoài. • Sơn sửa toàn bộ tòa nhà. • Khắc phục sự cố kết cấu: nứt dầm, cột, tường chịu lực.
5.	Hệ thống máy phát điện – ATS	• Đại tu động cơ: đề, bơm cao áp, máy phát, cuộn dây, máy thổi khí. • Sửa chữa hệ thống ATS: máy cắt, cáp ngầm, biến tần, hệ điều khiển.
6.	Hệ thống Bơm nước sinh hoạt	• Thay thế máy bơm, motor, tủ điều khiển, van một chiều, van khóa.
7.	Hệ thống điện chính	• Bảo trì định kỳ tủ điện MSB. • Xử lý sự cố cháy nổ, tụ bù.

Nguồn chi: Cư dân đóng góp hoặc Kết dư Quỹ quản lý vận hành (nếu có)

3. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN: để đảm bảo tính minh bạch, đúng quy định và hiệu quả, Ban Quản trị đề xuất thực hiện theo các bước sau:

- B1 - Lập danh mục: BQT phối hợp với bộ phận kỹ thuật xác định rõ danh mục các hạng mục cần thuê đơn vị giám sát (như đã nêu ở mục số 1).
- B2 - Lập kế hoạch và dự toán chi phí:
 - Ban Quản trị lập kế hoạch thực hiện và dự toán kinh phí thuê đơn vị giám sát (kèm khối lượng công việc và chi phí dự kiến).
- B3 – Thông báo mời chào giá & lựa chọn đơn vị giám sát:
 - Thông báo mời chào giá (**tối thiểu 3 đơn vị tư vấn giám sát**) có chứng chỉ năng lực hành nghề theo quy định.
 - Ưu tiên lựa chọn đơn vị có kinh nghiệm giám sát các công trình chung cư, hạ tầng kỹ thuật liên quan.
- B4 - Trình xin ý kiến cư dân thông qua bằng văn bản hoặc tại Hội nghị thường niên.
- B5 - Ký hợp đồng & thực hiện giám sát.
- B6 - Nghiệm thu & quyết toán: BQT mời Quý cư dân cùng nghiệm thu công việc.

Ban Quản trị trân trọng trình Hội nghị Nhà Chung cư Thường niên năm 2025 xem xét và biểu quyết thông qua nội dung đề xuất nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu vp BQT – BQL.

**TM. BAN QUẢN TRỊ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



VÕ TUẤN ANH